



**Sammlung von Informationen
zum Mietspiegel und zur
aktuellen Mietspiegeldebatte
- 1. Entwurf -**

Bürgerinitiative Wohnen ist Menschenrecht
www.wohnen-ist-menschenrecht.de

Mieterinitiative Beurbarung



Liebe Bürgerinnen und Bürger,

Freiburg hat seit 1994 wie viele andere Städte einen Mietspiegel. Mit einem solchen Instrument wird versucht, für Mieter wie Vermieter gleichermaßen einen Orientierungsrahmen zu haben, der vor allem eines soll: Mietspiegel sollen Rechtssicherheit bieten und die Beziehung zwischen Vermieter und Mieter im beiderseitigen Interesse befrieden.

Dies ist gerade dem aktuellen Mietspiegel, der im Februar 2007 vom Gemeinderat beschlossen wurde, nicht gelungen. Alleine in diesem Jahre gibt es über 400 Gerichtsverfahren, weil immer mehr Mieter nicht bereit sind, die mit dem Mietspiegel begründeten Mieterhöhungen zu bezahlen. Das hat viele Gründe.

Der Hauptgrund ist sicherlich, dass immer mehr Vermieter, allen voran die Freiburger Stadtbau GmbH, eine 100 % Tochter der Stadt Freiburg, den Mietspiegel für ihren

finanziellen Eigenutz mißbrauchen. Sie meinen, dass der Mietspiegel dafür da sei, die darin angebotenen Eckdaten dahin gehend auszulegen, dass sie stets den maximalen Gewinn herauschlagen können. Zu diesem Zweck werden die oftmals weichen und unbestimmten Rechtsbegriffe und Leitplanken, die diesem Instrument zugrundeliegen, wie ein Gummiband an die maximale Belastungsgrenze ausgedehnt. Es fehlt oftmals jegliches Fingerspitzengefühl und Verantwortungsbewußtsein.

Des weiteren wird immer wieder suggeriert, dass dieser Mietspiegel so etwas wie ein Mieterhöhungsgebot wäre. Auch in Wohnbezirken, wie z.B. der Beurbarung, wo es keinerlei Grund für eine Mietanhebung gibt, wird wider der Vernunft ein maximaler Mietzins verlangt.

Vor diesem Hintergrund ist es nur verständlich, dass Mieter, deren Einkommen seit Jahren stagnieren, bzw. durch die Inflationsrate objektiv verringert werden, ihren Mieterhöhungsbescheid überprüfen und ihre Zustimmung verweigern.

Das hat zunächst noch nichts mit dem vorliegenden Mietspiegel zu tun, sondern allein mit einer unverantwortlichen Grundhaltung und Gesinnung der maßgeblichen Verantwortungsträger.

Sie unterliegen wie viele Banker und Manager einer Seuche, die dazu führt, dass kurzfristige Gewinnstreben über alles zu setzen, auch wenn mittel- und langfristig nicht nur den Mietern, sondern auch dem eigenen Unternehmen geschadet wird, vom Gemeinwohl ganz zu schweigen.

Leider wird in der Öffentlichkeit aber auch von interessierter Seite immer wieder versucht, den aktuellen Mietspiegel als absolut korrekt und praktikabel darzustellen. Sie übergehen die Tatsache, dass die Vielzahl an Protesten und Prozessen nicht aus der Luft gegriffen sind, sondern dass der Ärger der Mieter nicht zuletzt auch daher rührt, dass dieser Mietspiegel ganz offensichtlich einer Miet-erhöhungs-Politik Tür und Tor öffnet.

Er ist in vielen Bereichen aber auch widersprüchlich sowie wirklichkeits- und lebensfremd. Zwar wird behauptet, er sei wissenschaftlich abgesichert, aber schon der gewöhnliche Menschenverstand wird in vielen Fällen leicht das Gegenteil beweisen können.

Die Bürgerinitiative Wohnen ist Menschenrecht und die Mieterinitiative Beurbarung haben nach der Gemeinderatssitzung am 18. November beschlossen, eine sachliche und konstruktive Kritik an diesem Mietspiegel in der Öffentlichkeit voran zu treiben. Der Gemeinderatsbeschluss wird nicht als Ende der Debatte verstanden, vielmehr wird im besten Sinne eines demokratischen Diskurses die Auseinandersetzung eben erst begonnen. Dabei kann es, in der Tradition der Aufklärung, alleine um die bessere und stichhaltigere Argumentation gehen.

Es darf keinesfalls um ideologische oder wahltaktische Scharmützel gehen. Alleine die Vernunft soll gelten. Ebenso wenig passen hierhin Eigeninteressen und das Ausspielen kurzfristiger Machtvorteile.

Aus diesem Grunde wird mit diesem vorliegenden ersten Entwurf eine offensive und öffentliche Auseinandersetzung gefordert. Kritik ist ausdrücklich erwünscht!

Bürgerinitiative Wohnen ist Menschenrecht
Mieterinitiative Beurbarung

Günter Rausch, Anastasia Galkina, Frank Bandurski, Uwe Bieser, Lisa Herbein

Wofür ein Mietspiegel?

Nach § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist.

Was nun als ortsübliche Vergleichsmiete gelten soll, ist gar nicht so leicht festzustellen. Deshalb hat der Gesetzgeber zunächst einige grundlegende Festlegungen getroffen. So wird die „ortsübliche Vergleichsmiete“ stets aus den üblichen Entgelten gebildet, die für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind (vgl. § 558 Abs. 1 und 2 BGB).

Was als ortsübliche Vergleichsmiete betrachtet werden soll, kann anhand einer Mietdatenbank, aus Gutachten öffentlich vereidigter Sachverständiger oder unter Benennung von Vergleichswohnungen oder eben eines Mietspiegels ausgewiesen werden.

In jedem Fall können nur Wohnungen herangezogen werden, deren Miete (nicht die Betriebskosten und nicht die Heizungskosten) in den letzten vier Jahren vereinbart bzw. geändert worden sind.

Es gilt dabei nur die Erhöhung der Grundmiete (Nettokaltmiete) und nicht etwa Betriebs- und Nebenkostenerhöhungen!

Kritisiert wird an dieser Gesetzesregelung, dass damit keineswegs eine Vergleichsmiete zugrunde gelegt wird, die auf die tatsächlich in einer Gemeinde erhobenen durchschnittlichen Mietpreise zurückgreift.

Vor allem in Städten mit einem verknüpften Wohnungsmarkt, in dem preiswerte Wohnungen bei steigender Nachfrage fehlen, hat dies stets einen mehr oder weniger großen Mietsteigerungseffekt. Denn die aktuell abgeschlossenen Mietverträge werden unter den genannten Bedingungen in der Regel einen erhöhten Mietpreis zugrunde legen.

Der Mietspiegel hätte damit eine preistreibende Funktion. Deshalb das Wortspiel „Miet-erhöhungs-spiegel“.

*Anhand vom
Mietspiegel
kann
die ortsübliche
Vergleichsmiete
festgestellt
werden.*

*Nur in den
letzten
4 Jahren
geänderte Miet-
preise werden
erfasst.*

*Ortsübliche
Vergleichsmiete
ist nicht gleich
Durchschnitts-
miete*

Rein theoretisch und in Teilmärkten der Bundesrepublik wird es auch der Fall sein, dass bei Neuvermietungen ein geringerer Mietzins realisiert wird, um zum Beispiel bei großen Leerständen überhaupt noch Wohnungen vermieten zu können.

Zu- und Abschläge des Freiburger Mietspiegels

Der Freiburger Mietspiegel arbeitet mit der bereits erwähnten Nettokaltmiete und mit Zu- und Abschlägen. Das heißt, um eine Miete nach dem Mietspiegel zu berechnen, muss man die verschiedensten Merkmale einer Wohnung in die Nettokaltmiete einrechnen. Allerdings standen und stehen in Freiburg wegen diesen Kriterien über 400 Mieter vor Gericht. Daher folgen hier ein paar Beispiele für oftmals unverständliche Kriterien des Mietspiegels.

Wohnlagenzonen

Ein Problem des aktuellen Mietspiegels ist die sehr problematische Zuordnung der Wohnungen zu den verschiedenen Wohnlagenzonen. Hierzu 2 Beispiele: Besonders krass ist die Situation im Rennweg/Stefan-Meier-Straße. Hier finden sich 3 Zonen in einem Umkreis von 40 Metern. Dabei erhalten die direkt an der Bahnlinie liegenden Hochhäuser im Rennweg/Stefan-Meier-Straße nicht den Brühl-Abschlag von -13% wie die Häuser auf der anderen Seite der Bahn, sondern ausgerechnet den hohen Herdern-Zuschlag von +4%. Dabei ist Herdern wohl ohne Zweifel ein Stadtteil mit gehobener Wohnqualität! Diese fragwürdige Einteilung wird auch an einem anderen Beispiel ganz deutlich: Die direkt an der Bahnlinie liegende alte Arbeitersiedlung Brühl-Beurbarung fällt in die gleiche Kategorie (ohne Abschlag) wie Wiehre und Günterstal, also Stadtteilen mit gehobener Wohnqualität! Die betreffenden Wohnungen wiederum sind nur durch eine Straße, den Rennweg, vom Stadtteil Brühl (-14% Abschlag) getrennt.

Drei Zonen innerhalb von 40 Metern: -13%, +4% und 0%

Brühl-Beurbarung = Wiehre?

Bahntrasse-Lärm

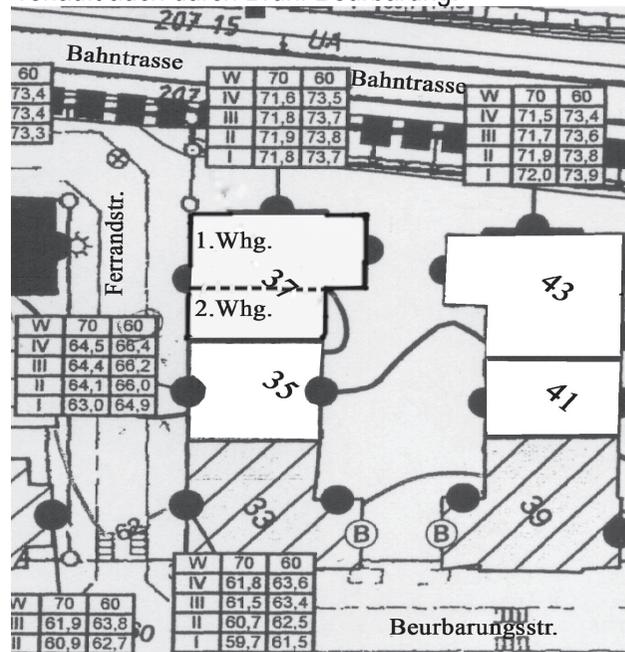
Wohin verschwindet der Güterzug-Lärm, wenn das Zimmerfenster schräg auf die Bahntrasse geht? Der Lärm bleibt, aber der Mieter bekommt keinen Abschlag für die enorme Lärmbelastung durch die Bahn!

Dabei geht es um das Mietspiegelkriterium „Die Haupträume der Wohnung liegen unmittelbar an einer Eisenbahntrasse mit direkter Ausrichtung zur Bahnlinie“ (Tabelle 2 e, Wohnlagerkmale mit negativem Mietpreiseinfluss), für welches man einen Abschlag von - 5 % erhält. Im Mietspiegel geht es nur um die Ausrichtung zur Bahntrasse, die qualifizierten Lärmkarten(1) der Deutschen Bahn und damit der Lärmpegel an sich werden seltsamerweise außer Acht gelassen.

Die Haupteisenbahnstrecke Hamburg – Karlsruhe – Basel, wo täglich über 250 Personen- und Güterzüge vorbeidonnern, verläuft auch durch Brühl-Beurbarung.

Abschlag für Bahnlärm nur bei 90° Winkel

Nach DB-Lärmkarte wird eine Lärmschutzwand gefordert



In der Abbildung wird die Lärmbelastung der Häuser 33-37 an der Kreuzung Beurbarung/Ferrandstraße anhand der Lärmkarte dargestellt. Auf der Karte sieht man den Ausschnitt der Lärmkarte(2). Zu jedem Haus gehört eine Tabelle, in welcher der durchschnittliche Lärmpegel in Dezibel für jedes Stockwerk (I,II,III,IV) angegeben wird. In der ersten Zeile sind die Grenzwerte für Wohngebiete (2. Spalte: Tag, 3. Spalte: Nacht)

1) Lärmsanierung an Schienenwegen des Bundes, Strecke 4000, Abschnitt Freiburg, Projekt-Nr. 32.024, erstellt bereits im März 2006 für DB ProjektBau GmbH, sind im Technischen Rathaus der Stadt Freiburg zu erhalten.
 2) Lärmsanierung an Schienenwegen des Bundes, Strecke 4000, Abschnitt Freiburg, Projekt-Nr. 32.024, Plan 1.6. Um die Karte anschaulicher zu gestalten, wurden auf dem Lärmkartenausschnitt die Straßen, Bahntrasse, Wohnungen extra gekennzeichnet.

festgesetzt, die bei der Überschreitung Lärmschutzmaßnahmen erfordern.

Da an den Häusern der Lärm-Grenzwert überschritten wird, ist hier selbst die DB verpflichtet, eine Lärmschutzwand zu errichten!

Vergleiche die Werte für Haus 37: die Werte für Tag/Nacht sind zu hoch. In Häusern 35, 33 gehen die Nachtwerte eindeutig über die festgelegte Grenze hinaus.

Bekommen die Mieter den notwendigen Abschlag in den Häusern, die nach der DB eine Lärmschutzwand brauchen? Nein! Wie interpretiert und wendet der Vermieter dieses Mietspiegelkriterium an?

Laut der Interpretation des Vermieters bedeutet „mit direkter Ausrichtung zur Bahnlinie“, dass die Fenster der Haupträume mit einem 90°-Winkel zur Bahntrasse liegen müssen, damit der Mieter der Wohnung diesen Abschlag erhält.

Die 1. Wohnung zur Bahn bekommt den Abschlag - 5 %, da die Ausrichtung als „direkt“ ausgelegt wird. Die 2. Wohnung zur Bahn erhält keinen Abschlag, da die Haupträume mit dem Winkel von 45° zur Bahntrasse (d.h. nicht parallel bzw. schräg zur Bahnlinie) ausgerichtet sind. Kein Nachlass, obwohl jede 2. Wohnung nicht mal 10 m von der Bahn entfernt ist und die gleiche Lärmbelastung aufweist wie die erste Wohnung, vergleiche Lärmpegel-Werte: im I. Stock den Lärmpegel von 71,8 Dezibel am Tag und 73,7 Dezibel in der Nacht.

Lärmpegel über 73,3 Dezibel in der Nacht - aber kein Abschlag

Die Wohnungen in den Häusern 33-35 „verdienen“ auch eine Lärmschutzwand (s. Nacht-Werte), erhalten aber auch keinen Bahn-Abschlag, da die Haupträume mit dem Winkel von 45° zur Bahntrasse ausgerichtet sind.

Ist der Winkel wichtig? Oder der Lärm?

Geht es bei der Lärmbelastung um den Winkel oder doch um den Lärmpegel? Wie die qualifizierten Lärmkarten nachweisen, hat die Ausrichtung keinen Einfluss auf den Lärmpegel! Der Streit um den Winkel ist durch die Ausdrücke ‚unmittelbar‘ und ‚direkt‘ ausgelöst. Wie kommt das EMA-Institut dazu ‚unmittelbar‘ und ‚direkt‘ im Mietspiegelkriterium zu verwenden? Im Fragebogen wird danach nicht gefragt!! In Frage 30 wird lediglich nach der Richtung der Haupträume gefragt:

Fragebogen zur Erstellung des Mietspiegels von Freiburg 2006 (Anlage 5.2 zur DRUCKSACHE G-07/232)

Frage 30. Welche der folgenden Beschreibungen trifft am besten auf Lage und Richtung der Haupträume Ihrer Wohnung zu:

Liegen diese in Richtung:

- Hauptverkehrsstraße mit starkem Verkehrsaufkommen
- Durchgangsstraße mit schwankendem Verkehrsaufkommen
- Anliegerstraße, Tempo-30-Straße
- Garten/Grünanlage/Park/keine Straße
- Eisenbahntrasse

(nur eine Antwort möglich!)

Anliegerstraße

„Die Wohnung liegt entweder in Richtung Anliegerstraße, Sackgasse, Spielstraße oder in Richtung Garten, Grünanlage, ruhigen Hinterhof + 1 %“ lautet das Mietspiegelkriterium.

Den Zuschlag erhalten die Mieter, die auch den Bahn-Abschlag bekommen. Die Befragten bei der Erstellung des Mietspiegels durften nur 1 Antwort ankreuzen (s. Frage 30 des Fragebogens). Sie mussten zwischen den Punkten Eisenbahntrasse, Anliegerstraße und Garten/Grünanlage wählen, d.h. zwischen der Lärmquelle und ruhiger Lage sich entscheiden.

Die Wohnungen der Häuser 33-37 (s. Abbildung) gehen auf die Ferrandstraße. Sie mag als Anliegerstraße eingestuft sein. Sollen denn die Mieter den Zuschlag für eine ruhige Anliegerstraße zahlen, wenn laut den qualifizierten Lärmkarten der durchschnittliche Lärmpegel in der Straße 70-75 Dezibel beträgt?

Warum sollen die Mieter der Häuser 41-43, die keine Straße in der Nähe haben, für die Lage der Wohnung den Zuschlag (Garten, Grünanlage, ruhiger Hinterhof) zahlen, wenn die Belastung durch den Bahnlärm im Mittel 70-75 Dezibel (Spitzenwerte über 90 Dezibel!) innerhalb 24 Stunden beträgt?“

Der Zuschlag darf auf die Wohnungen, die von einer solchen Lärmquelle wie die Bahntrasse betroffen sind, offensichtlich nicht angewendet werden!

Trotz Bahn-lärm Zuschlag für ruhige Anliegerstraße?

WG-Tauglichkeit

Wenn eine Wohnung „WG-Tauglichkeit“ besitzt, dann führt dies zu einem Zuschlag von 3 %. Hier gibt es verschiedene Kritikpunkte: Zum einen, wie wird WG-Tauglichkeit festgestellt? Der Mietspiegel sieht es dann als gewährleistet, wenn keine Durchgangszimmer in einer Wohnung bestehen. Nicht berücksichtigt werden jedoch winzige Bäder oder Küchen, die eine gemeinsame Nutzung unmöglich machen.

Zum anderen stellt sich die Frage, ob man für eine Wohnung mehr verlangen kann, weil eine WG darin wohnen könnte. Darf man von einer WG mehr Miete verlangen und steigt daher der Wert der Wohnung? Einer Familie oder alten Menschen wird die Wertsteigerung ihrer Wohnung durch die bloße Möglichkeit der Vermietung an eine WG wohl unverständlich sein.

unklare Definitionen führen zu Gerichtsprozessen

Eine weitere gravierende Unzulänglichkeit des aktuellen Mietspiegels ist die **unklare Definition bei Zu- und Abschlägen** für Ausstattungs- und Wohnlagemerkmale. So ist der subjektiven Einschätzung Tür und Tor geöffnet, mit der Folge, dass die Gerichte mit deren Klärung belastet werden. Hierzu mögen 3 Beispiele genügen:

Offene Bebauung

Wohnungen, die nach mehreren Seiten zugebaut sind, erhalten den Zuschlag von +6% für das Merkmal „im Umkreis von 50 Metern offen und durchgrünt.“ Was man hierunter genau zu verstehen hat, sagt der Mietspiegel nicht. Hier gab es bereits zu Gunsten der Mieter ausgefallene Urteile.

Freizeiteinrichtung

Ein anderes Beispiel: Ein Boltzplatz für Jugendliche wurde als Freizeiteinrichtung (+1%), auch für alte Menschen, angesehen und erst nach einem Gerichtsurteil zurückgenommen. Der Mietspiegel gibt nur 2 Beispiele für Freizeiteinrichtungen.

Installationen

„Installationen sind meist freiliegend sichtbar über Putz verlegt“ ist ein weiterer problematischer Punkt. Hier besteht z.B. Uneinigkeit darüber, was mit „meist freiliegend“ gemeint ist. Mieter erhielten erst nach Gerichtsurteilen den Abschlag von -3%.

Mieter erhalten erst nach Gerichtsurteilen Abschläge

Garten zu gemeinschaftlichen Nutzung durch die Mietparteien

Hierbei handelt es sich um ein so genanntes „Ausstattungsmerkmal“ (sic!), dass im Rahmen der Preisspanne mit einem Zuschlag von maximal 2% angesetzt werden darf. .

Der Mietspiegel gibt keine Auskunft darüber, was unter einem Garten zu verstehen ist. Das führt z.B. zu der paradoxen Situation, dass die Freiburger Stadtbau in der Beurbarung einen schmalen Grünstreifen direkt an der Bahntrasse, der schon allein wegen des Lärms nicht nutzbar ist, als Garten ansieht und mit einem Aufschlag von vollen 2% berechnet.

schmaler Grünstreifen = Garten?

Kritik an der Erstellung des Mietspiegels:

Die Daten des Mietspiegels werden anhand von Interviews mit Mietern erhoben. Hierfür füllen die Mieter einen Fragebogen zu ihrer Wohnung aus.

Jedoch enthält der Mietspiegel Definitionen zu bestimmten Wohnwertmerkmalen, die von den Definitionen aus den verwendeten Fragebögen abweichen.

Beispiel: Die Wohnung grenzt direkt an Wald, Wiesen- oder Parkflächen (Mindestgröße wie Fußballfeld) – dieses Merkmal steht im Mietspiegel

Als Entfernung dieser Merkmale konnte in den Fragebögen eine „direkte“ Angrenzung nicht angekreuzt werden, sondern eine Entfernung von 0-300 m 300-1000 m und über 1000 m. Reichlich kurios ist dabei, dass aus den abgefragten Bergwaldgebieten ein gewöhnlicher Wald wird und das dieser, obwohl mit mindestens 300 m Entfernung abgefragt, nun eine direkte Nähe aufweisen muss.

Definitionen im Fragebogen weichen von Definitionen im Mietspiegel ab.

Beispiel: Um einen Abschlag wegen der Ausrichtung der Haupträume zu Straße, bzw. Bahnstrecke zu erhalten, wird im Mietspiegel eine unmittelbare Ausrichtung zu diesen als Voraussetzung angeführt. Das diese Ausrichtung unmittelbar sein muss geht jedoch aus keiner Frage im Fragebogen hervor.

Wie wurden die Interviewer instruiert?

Auch ist nicht nachvollziehbar, was die Interviewer als Haupt- raum gelten ließen? Aus der Mietspiegeldokumentation erschließt sich auch nicht, wie und ob die Interviewer diesbe- züglich instruiert wurden. Wie die Interviewer im Allgemeinen instruiert wurden, lässt sich ebenfalls nicht ersehen. Ein weiterer Kritikpunkt ist die allzu häufige Anwendung sub- jektiver Formulierungen im Fragebogen, sowie im Mietspiegel selbst. Leider fehlen auch erläuternden Beispiele, wie be- stimmte Merkmale nachvollziehbar als gegeben gelten können. Beispielsweise werden Formulierungen wie „offene Bebauung und durchgrünt“ oder „geschlossene Bebauung“ erst durch die Baunutzungsverordnung klar definiert.

Immer wieder gerne behauptet, aber dennoch nicht wahr -
Aktuelles aus der Mietspiegeldebatte Freiburg

Der Mietspiegel ist nicht wissenschaftlich bestätigt

Es entspricht nicht den Tatsachen, dass der Mietspiegel wissen- schaftlich bestätigt wurde. Dazu hätte es einer unabhängigen wissenschaftlichen Überprüfung bedurft, die aber nachweislich nicht vorgenommen wurde.

In diese Kategorie, mit unwahren, oder verklärenden Behaup- tungen den Mietspiegel seriös, seine Widersacher und Kritiker hingegen als unseriös oder inkompetent darzustellen passen auch die verschiedene Behauptungen, deren Sachverhalte sich bei genauerer Betrachtung doch etwas anderes präsentieren.

Beispiel: Freie Wähler in einem Brief an die Amtsblatt Redakti- on, vom 21.11.2007.

Zitat: „Allerdings standen sich in der Darstellungsrunde Experten ge- genüber deren Verständlichkeit bei den Zuhörern kaum durchgedrungen ist. Dennoch konnten die eingeladenen Anwender und auch die an den Vorgesprächen zur Erstellung des Mietspiegels 2007 Beteiligten den nach wie vor in Kraft getretenen Mietspiegel erkennen, dass die in der Öffentlich- keit gemachten Vorwürfe nicht mehr haltbar sind. Im Gegenteil, sie sind alle entkräftet worden und hielten jedem Vergleich der vorherigen Mietspiegel der letzten Jahre stand. Während das hiesige FIFAS-Institut sich nur mit dem Freiburger Mietspiegel beschäftigt hat, kann sich das EMA-Institut auf mehr als 40 erstellte Mietspiegel im ganzen Land stützen.“

Zum einen wird hier dargelegt, dass die Nicht-Experten, welche die Experten-Run- de verfolgten, in Ermangelung statistischer Fachkenntnisse, der Expertendiskus- sion gedanklich nicht folgen konnten. Gleichzeitig sollen sie aber wiederum in der Lage gewesen sein, zu erkennen, dass die im Vorfeld geäußerten Vorwürfe nicht haltbar sind, obwohl viele der geäußerten Kritikpunkte streng wissenschaftlichen Ursprungs waren.

Zum anderen wird seitens der Partei „Freie Wähler“ durch den Zusatz, „im ganzen Land“, suggeriert, das EMA-Institut habe in 40 Städten Mietspiegel erstellt (Stand 2007); hier wurde ein rhetorischer Trick angewandt. Es wurde die Anzahl der Städ- te, in denen das FIFAS-Institut den Mietspiegel erstellte, unzulässig mit der Anzahl der Mietspiegel die das EMA-Instituts insgesamt erstellte verglichen. Das EMA- Institut hat bis heute in insgesamt 21 Gemeinden 50 Mietspiegel erstellt. 18 davon waren reine Fortschreibungen der alten Mietspiegel.

Es ist ja nicht so, dass das EMA-Institut von allen Gemeinden wieder den Auftrag bekam, den Mietspiegel erneut zu erstellen. Das bedeutet natürlich nicht zwangs- weise, dass Gemeinden unzufrieden mit dem Mietspiegel des EMA-Instituts gewesen sein müssen. Aber es ist genauso falsch wie eine allgemein problemlose Akzeptanz zu behaupten, ohne dass die einzelnen Zusammenhänge in den einzel- nen Gemeinden bekannt sind. Diese Mietspiegel sind auch keinesfalls alle gleich aufgebaut. Nicht wenige enthalten ähnlich wenige Kriterien/Wohnwert-Merkmale wie der Mietspiegel des FIFAS-Instituts des Jahres 2004. Ein simpler Vergleich mit dem Freiburger Mietspiegel, indem man dessen komplexe Erhebung auf andere EMA-Mietspiegel überträgt und auf die in Freiburg stattfindende Debatte, mit der Bemerkung, nur in Freiburg gäbe es damit politischen Ärger, ist daher als Argument völlig untauglich. Was in anderen Städten für Gegebenheiten anzutreffen sind, und welcher Widerstand sich dagegen regte, ist für Freiburger Stadtratsmitglieder nicht immer ersichtlich. Oder glaubt jemand ernsthaft, dass den Stadtratsmitgliedern alle kritischen Stimmen aus den einzelnen Gemeinden zu Ohren kamen, in denen das EMA-Institut Mietspiegel erstellte?

Ebenfalls wurde der Mietspiegel, wie wiederholt zu hören ist, auch nicht von rich- terlicher Seite bestätigt. Dazu sind Richter weder in der Lage, noch sind sie, was die wissenschaftliche Qualität betrifft, dazu befugt. Sie können selbständig formale Fehler bemängeln und ggf. auf dieser Basis die Anerkennung verweigern.

Dass es also angeblich nur in Freiburg Zweifel an dem Mietspiegel des EMA-Insti- tuts gäbe, sagt weder etwas Positives über Kritiker aus, noch etwas Negatives. Es zählen, wie immer, allein die Fakten.